

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

**für 3 Jahre befristet: Luxus-Wohnung über zwei Ebenen  
am Stadtpark (Winterhude)**



Objekt-Nr. OM-465034

### Wohnung

Vermietung: **7.000 € + NK**

Ansprechpartner:  
Jörg Schultheis

22299 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2015	Mietsicherheit	21.000 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	6,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	241,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	350 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	250 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	600 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	250 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung (Haus im Haus) erstreckt sich über zwei Ebenen und umfasst ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit insgesamt sieben Zimmern. Sie befindet sich in einem modernen Architektenhaus mit drei Wohneinheiten in einer der beliebtesten Straßen Winterhudes.

Das Gebäude liegt auf einem Privatgrundstück mit eigener Zufahrt, zurückgezogen in zweiter Reihe zur Straße und zum Hamburger Stadtpark. Jede Wohneinheit verfügt über einen separaten Eingang sowie einen nicht einsehbaren Außenbereich. Die Wohnung ist trotz ihrer ruhigen, geschützten Lage ausgesprochen zentral – Stadtpark, Alster und die Infrastruktur Winterhudes sind fußläufig erreichbar.

Die Ausstattung umfasst eine hochwertige Designerküche, Terrasse und Balkon sowie einen Tiefgaragenstellplatz.

Die Wohnung wird teilmöbliert und befristet auf drei Jahre vermietet (Auslandaufenthalt).

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine konsequent hochwertige Ausstattung, die keine Kompromisse eingeht. Schwarzlackierter Eichenparkett und großformatiges Feinsteinzeug prägen das Bild der Böden, glattgeputzte Wände und Einbauleuchten sorgen für ein ruhiges, klares Ambiente. Die durchgängig hohen Decken unterstreichen die großzügige Wirkung der Räume auf beiden Ebenen.

Das Herzstück der Wohnung bildet die maßgefertigte Einbauküche von Poggenpohl mit Natursteinarbeitsplatte – vollständig ausgestattet und Teil der Miete. Integrierte Einbauschränke bieten in mehreren Räumen großzügige Stauraumlösungen, ein fest installiertes Soundsystem sowie eine Alarmanlage runden die Ausstattung ab.

Beide Terrassen sind mit Markisen ausgestattet und bieten dank der Hoflage ungestörten Außenbereich – einer davon mit Zugang vom Wohn- und Essbereich, der zweite vom Obergeschoss. Der Tiefgaragenstellplatz befindet sich im Haus und ist in der Miete enthalten.

Die Wohnung eignet sich mit ihren drei Schlafzimmern, zwei Bädern, dem Wellnessbereich mit Sauna sowie den großzügigen Gemeinschaftsflächen besonders für eine Familie mit zwei Kindern. Küche und Wohnbereich werden teilmöbliert übergeben, die Schlafzimmer leer.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung wird befristet für drei Jahre vermietet. Hintergrund ist ein Auslandsaufenthalt des Eigentümers, nach dessen Rückkehr die Wohnung wieder selbst genutzt wird. Der Mietvertrag wird entsprechend als qualifizierter Zeitmietvertrag gemäß § 575 BGB mit dem Befristungsgrund Eigenbedarf abgeschlossen.

Die Wohnung wird teilmöbliert (Designermöbel) übergeben. Eine detaillierte Inventarliste wird mit dem Mietvertrag übergeben.

Interessenten werden gebeten, eine Selbstauskunft sowie einen Bonitätsnachweis einzureichen. Weitere Innenraumaufnahmen versenden wir gerne mit einem Exposé. Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminvereinbarung ebenfalls möglich.

## Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer der ruhigsten und zugleich gefragtesten Wohnstraßen Winterhudes. Das Quartier gehört zu den etabliertesten Wohnlagen Hamburgs und verbindet großbürgerliche Wohnatmosphäre mit sehr guter Anbindung an das Stadtleben.

Der Hamburger Stadtpark – mit 148 Hektar einer der größten innerstädtischen Parks Deutschlands – ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und bietet unmittelbar vor der Haustür Raum für Sport, Spaziergänge und Erholung. Die Außenalster ist in ca. 15 Minuten zu Fuß oder wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Die nächste U-Bahn-Haltestelle Hudtwalckerstraße (U1) liegt in wenigen Gehminuten, über Kellinghusenstraße (U1/U3) ist die Innenstadt in rund 10 Minuten erreichbar. Das gastronomische Angebot Winterhudes – von gehobenen Restaurants bis zu Cafés und Feinkostläden – befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Kindergärten, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig vorhanden. Der Flughafen Hamburg ist über die A7 oder den ÖPNV in ca. 20 Minuten erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Seitenansicht



Seitenansicht

# Exposé - Galerie



Ansicht Strasse (priv. Einf.)



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

